



Saksbehandler: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
085/23	Formannskapet	12.06.2023
065/23	Kommunestyret	19.06.2023

Ny brannstasjon i Veakrossen

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak angående eventuell ekspropriasjon av del av eiendommen gnr. 6, bnr. 14, eventuelt også del av gnr. 5, bnr. 122 og del av gnr. 6, bnr. 35 for erverv av nødvendig areal for å realisere plan 2123 – Ny brannstasjon på Vea.

2.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å beslutte tomtevalg for ny brannstasjon på Vea.

3.

Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak om kjøp av de arealer som fremkommer av ovennevnte punkt 1, herunder fullmakt til å inngå avtale om kjøp av den alternative tomten med betegnelse gnr. 5, bnr. 534.

Formannskapet 12.06.2023:

Behandling:

Thorheim (KL) fremmet følgende endringsforslag til innstillingens pkt. 2:

2. Kommunestyret beslutter endelig tomtevalg for ny brannstasjon på Vea

Voting:

Innstillingens pkt. 1 og 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 2 ble satt opp mot forslag fremsatt av Thorheim (KL).

Innstillingens pkt. 2 ble vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer (3 KL, 2 FRP) for forslag fremsatt av Thorheim (KL).

FSK- 085/23 Vedtak:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak angående eventuell ekspropriasjon av del av eiendommen gnr. 6, bnr. 14, eventuelt også del av gnr. 5, bnr. 122 og del av gnr. 6, bnr. 35

for erverv av nødvendig areal for å realisere plan 2123 – Ny brannstasjon på Vea.

2. Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å beslutte tomtevalg for ny brannstasjon på Vea.

3. Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak om kjøp av de arealer som fremkommer av ovennevnte punkt 1, herunder fullmakt til å inngå avtale om kjøp av den alternative tomten med betegnelse gnr. 5, bnr. 534.

Saksutredning

Sammendrag

Det er planlagt ny brannstasjon i Veakrossen. Det er vedtatt reguleringsplan i samsvar med dette, og det har over tid vært prøvd å komme i forhandlinger med grunneier med sikte på kjøp av det areal som er regulert til ny brannstasjon. Kommunen har så langt ikke lyktes i å komme i en forhandlingssituasjon. På bakgrunn av dette vil det nå bli varslet om ekspropriasjon. På grunn av sommerferie og påfølgende kommunevalg, er det behov for et eventuelt ekspropriasjonsvedtak forut for første ordinære kommunestyremøte etter valget. Et slikt vedtak kan tidligst fattes av formannskapet i august d.å.

På bakgrunn av bl.a. at grunneier ikke ønsker å selge det aktuelle arealet, er det også vurdert alternative plassering på annen tomt for den nye brannstasjon i Veakrossen.

Bakgrunn for saken

Dagens brannstasjon har ikke forsvarlig arbeidsmiljø for de ansatte. På bakgrunn av dette har Arbeidstilsynet gitt frist for ferdigstilling av ny brannstasjon til 01.01.2025. For å kunne overholde denne fristen, må det umiddelbart gjennomføres kjøp av de tomtearealene som inngår i reguleringsplanen, alternativt må det fattes vedtak om ekspropriasjon. Saken kommer således opp for å sikre den nødvendige fremdrift av prosjektet.

Saks- og faktaopplysninger

Kommunestyret har tidligere vedtatt bygging av ny brannstasjon i Veakrossen, og det er avsatt midler i budsjettet. Kommunestyret vedtok i tilknytning til dette, i møte den 24.4.d.å. , reguleringsplan med benevnelse Plan 2123 – Ny brannstasjon Veakrossen. Planen regulerer deler eiendommen gnr.6, bnr. 14 til formål ny brannstasjon, og deler av gnr. 5, bnr. 22 og gnr. 6, bnr. 35 til nødvendig atkomstvei m.m. Det vedlegges som bilag 1 kopi av det vedtatte plankartet.

Atkomstvei over gnr. 5, bnr. 22 og gnr. 6, bnr. 35 vil kun gjelde dersom det etableres annen virksomhet enn brannstasjon på tomten, for eksempel politistasjon o.l.

Karmøy kommune har over flere år prøvd å komme i dialog med eier av gnr. 6, bnr. 14 med sikte på kjøp av de nødvendige arealer. Karmøy kommune har også bekreftet dekning av advokatutgifter til grunneiers advokat, forutsatt forhandlinger knyttet til et frivillig salg av det aktuelle arealet. Til tross for dette, har det hittil ikke vært mulig å komme i en forhandlingssituasjon. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, har advokaten til eier av gnr. 6, bnr.14, tilkjennegitt at vedtaket vil bli påklaget. Klagefristen er satt til 6. juni d.å.

I tilknytning til de påtenkte forhandlingene, ble det innhentet en verdivurdering fra Takst Team AS. Verdivurderingen verdsetter eiendommen til kr. 35,- pr m2. Arealet er oppgitt til ca. 23 300 m2, hvilket da gir en samlet verdi på kr. 815.500,-. Verdivurderingen vedlegges som bilag 2.

Det har foreløpig ikke vært dialog om kjøp av nødvendig areal i forhold til de øvrige to eiendommene som berøres av planen. Det er imidlertid fra eierne av begge disse to eiendommene gitt merknader til reguleringsplanen, der de motsetter seg reguleringsforslaget. Erverv av dette arealet er først nødvendig dersom den aktuelle tomten skal bygges ut med andre virksomheter i tillegg til brannstasjon.

Eiendommen som er regulert til tomt for ny brannstasjon, ligger i et myrområde. Tomten er bonitert – dybdemålt – og boniteringsrapporten viser at mindre deler av tomten ikke er egnet til bebyggelse. Myrområdene medfører imidlertid at det er behov for omfattende masseutskiftning, hvilket tilsier at det er relativt sett kostbart å byggemodne tomten.

Det er foreløpig ikke foretatt noen nøyaktig beregning av kostnadene knyttet til masseutskiftning m.m., men det arbeides med å avklare dette mer eksakt. Det er imidlertid åpenbart at den aktuelle tomten beliggende i et myrområde, er kostbar å bygge ut. Dette faktum, sammenholdt med det faktum at grunneier hittil ikke har ønsket å selge, har medført at det er vurdert alternative tomter i nærområdet i Veakrossen, dette for å sikre fremdriften av prosjektet. Det vises i den forbindelse til at dersom tomten må erverves gjennom ekspropriasjon, vil dette forsinke prosessen.

Vurderingene av alternative tomter er gjort i samråd med Haugaland brann og redning IKS. Et alternativ som er vurdert, er eiendommen gnr. 5, bnr. 534, med beliggenhet i Bleikmyrvegen på næringsfeltet på Vea. Dette er en eiendom på 9.233 m², og eiendommen er ferdig planert og har i stor grad nødvendig infrastruktur. Denne tomten vil dekke arealbehovet for brannstasjonstomt, og muliggjøre samlokasjon med andre virksomheter/blålysetater.

Det er innhentet verddivurdering fra Meglerhuset Rele AS, som verdsetter eiendommen til kr. 7.850.000,-. Verddivurderingen vedlegges som bilag 3. Det er gjennomført møte med eier, som kan være villig til å selge

Kommunestyret har siste planlagte møte før valget den 19.juni d.å. Det første ordinære kommunestyremøtet etter valget er 20.november. Det vil være behov for avklaringer om tomtevalg og eventuell ekspropriasjon forut for møtet i november, dette for å opprettholde fremdriften av bygging av ny brannstasjon. Det vises i den forbindelse også til at dagens brannstasjon ikke oppfyller lovkrav til forsvarlig arbeidsmiljø, og at Arbeidstilsynet har satt en frist til 01.01.2025 for etablering av ny brannstasjon.

Vurdering

Det haster med å få bygget ny brannstasjon i Veakrossen, dette i det arbeidsforholdene i nåværende brannstasjon ikke er akseptable. Det vises i den forbindelse også til frist fra Arbeidstilsynet for etablering og ferdigstilling av ny brannstasjon. Fremdriftsplanen knyttet til realisering av ny brannstasjon på den regulerte tomten er usikker, og det vises da til at tomten eventuelt må erverves gjennom ekspropriasjon, Det vises også til at det er varslet om at reguleringsplanen vil bli påklaget, noe som også kan forsinke prosessen ytterligere.

Så langt har det ikke vært mulig å komme i dialog med eier av gnr. 6, bnr. 14 med sikte på å inngå en minnelig avtale om kjøp. På denne bakgrunn vil det nå bli sendt ut et formelt varsel om ekspropriasjon. Tilsvarende vil en overfor de to øvrige eiendommene som berøres av reguleringsplanen, starte forhandlinger om grunnerverv, og der det i tilknytning til dette også varsles formelt om mulig ekspropriasjon.

Det forventes at det vil være avklart senest ved utløpet av juli d.å. hvorvidt det oppnås enighet om minnelig avtaler knyttet til kjøp av de aktuelle arealer, eller om det må fattes vedtak om ekspropriasjon. I den grad det er mulig å finne en alternativ tomt for brannstasjonen, vil grunnlaget for et ekspropriasjonsvedtak kunne stå svakere. Gjennom forslaget til vedtak pkt 1, vil formannskapet kunne vedta ekspropriasjon i det planlagte møte i august d.å. Dette er nødvendig for å sikre fremdriften i prosjektet, dette dersom forhandlingene om kjøp ikke fører frem.

Den alternative tomten som er vurdert, er allerede planert og i høyere grad tilrettelagt i forhold til nødvendig infrastruktur. Tomten er regulert til næringsformål, og det vurderes kurant å få tomten omregulert til ny brannstasjon. Dette alternativet vil kunne sikre større forutberegnelighet i forhold til tidspunkt for ferdigstilling av ny brannstasjon. Den alternative tomten antas også samlet sett som et billigere alternativ enn den regulerte tomten. Selve tomteprisen er høyere, men tomten er allerede planert og det er gjennomført masseutskiftning. I tillegg ligger nødvendig infrastruktur helt inn til tomtegrensen.

Tomten vurderes å kunne egne seg til samlokalisering også av andre virksomheter.

Utrykningskjøretøyer kan få adkomst direkte til Austre Veaveg Fv852 og personbiltrafikk for ansatte/kunder via internveger på næringsområdet. For den regulerte brannstasjonstomt, vil det måtte erverves eiendom og bygges ny vei til Austre Karmøyveg for ansatte/kunder dersom det blir annen virksomhet enn brannstasjon. Det vil ikke bli gitt tillatelse til annet enn utrykningskjøretøy fra regulert tomt direkte til Fv547. Det nevnes i den forbindelse også at Statsforvalter i tilknytning til planarbeidet for den regulerte tomten, fremmet innsigelse knyttet til etablering av ny politistasjon på den aktuelle tomten. I det videre arbeidet med reguleringsplanen ble dette utelatt. Statsforvalteren har krevd dokumentasjon og begrunnelse fra politiet før de eventuelt kan revurdere denne beslutningen.

Frem til formannskapets møte den 28. august forventes at det vil foreligge større grad av beregning av kostnadene knyttet til masseutskiftning m.m. knyttet til den regulerte brannstasjonstomten. Dette gjør det letter å vurdere de to alternative tomtene opp mot hverandre.

I tillegg vil en på dette tidspunktet vite om det kan oppnås en frivillig avtale om erverk av den regulerte brannstasjonstomten, herunder om planvedtaket blir påklaget. Begge disse forholdene har betydning for fremdriften i prosjektet. Forslag til vedtak pkt 2 og 3 gir det formelle grunnlaget for formannskapet til å kunne ta endelig stilling til tomtevalg ut i fra en helhetsvurdering av fordeler og ulemper ved de to tomte-alternativene, herunder fatte de nødvendige vedtak for å sikre fremdriften enten gjennom kjøp eller ekspropriasjon.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det fattes vedtak som foreslått.

Vedlegg:

Plankart

takst (1)- regulert brannstasjon

Verdivurdering tomt Bleikmyrvegen 2023